

## GUÍA PARA LA PRESENTACIÓN DEL INFORME DE FIN DE GESTIÓN

Según Directriz D-1-2005-CO-DFOE de la Contraloría General de la República  
(La Gaceta No. 131 del 7 de julio de 2005)

I. PRESENTACIÓN (en esta sección se presenta un resumen ejecutivo del contenido del informe)		
Fecha de informe: 28/05/2022		Fecha de salida: 31/05/2022
Primer apellido: Chavarría	Segundo apellido: Núñez	Nombre: Dania María
N° de identificación: 1-0913-0235	Puesto o cargo: Director Junta Directiva	
Destinatario: Banco Hipotecario de la Vivienda		
Período de gestión: del 26/06/2018 al 07/05/2022		
II. RESULTADOS DE LA GESTIÓN		
<b>a) Refiérase a la labor sustantiva institucional o de la unidad a su cargo, según corresponda</b>		
<p>Como miembro de Junta Directiva corresponde: determinar la política del BANHVI y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) en general, aprobar sus planes de trabajo anuales, supervisar la ejecución de éstos y coordinar las actividades del Banco con los sectores público y privado; dictar las normas que se requieran para la administración interna y la organización de las dependencias y los servicios del Banco.</p> <p>Además se debe promover programas de desarrollo de vivienda social, en zonas rurales y urbanas, crear condiciones preferenciales de crédito y promover el desarrollo de proyectos habitacionales, para cumplir los objetivos de carácter social y el propósito de que las familias, tales como los adultos mayores sin núcleo familiar y las personas con discapacidad sin núcleo familiar, de escasos recursos económicos, y los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar, tengan la posibilidad de adquirir casa propia.</p> <p>Adicionalmente y de manera estratégica, corresponde a mi cargo y como órgano colegiado, velar por el correcto funcionamiento de las entidades autorizadas y promover normas y reglamentos para la evaluación y perfeccionamiento de sus operaciones. Por otra parte, aprobar proyectos de reglamento de la presente ley, así como sus reformas, y someterlos a la aprobación del Poder Ejecutivo, para que sean promulgados mediante el o los decretos correspondientes.</p> <p>También se tiene como objetivo proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del SFNV, y promover utilizar los recursos del FONAVI en el financiamiento de los programas de vivienda que establezca. Todo lo anterior en armonía con el marco normativo que encierra la ley 7052.</p>		
<b>b) Indique los cambios habidos en el entorno durante el periodo de su gestión, incluyendo los principales cambios en el ordenamiento jurídico que afectan el quehacer institucional o de la unidad a su cargo.</b>		
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se aprobó la Ley número 21.189 que adiciona el INCISO D) AL ARTÍCULO 171 DE LA LEY N° 7052, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA</li><li>2. Se aprobó la Ley número 22.222, denominada LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES.</li></ol>		

3. Se aprobó el REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE POBLACIÓN BENEFICIARIA DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA FINANCIADOS AL AMPARO DEL ARTÍCULO No. 59 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA No. 7052
4. Se aprobó la Ley número 22.487 denominada LEY DE VIVIENDA MUNICIPAL.
5. Se aprobó la Ley número 22.990 para la MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N.º 7052 ARTÍCULO ÚNICO – Modifíquese el inciso a) del artículo 73 bis de la Ley 7052, para prohibir a las Entidades Autorizadas realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda, a excepción del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en razón de su naturaleza jurídica y de sus objetivos sociales.
6. Se aprobó la Ley número 22.377 para REFORMA DE LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI. PARA QUE EL BANHVI OTORGUE BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS.
7. Se aprobó la Ley número 21.788 para la MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 66, 68 Y 69 DE LA LEY N.º 7052, SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA) Y SUS REFORMAS, con el fin de que se otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión, exclusivamente para la construcción, o remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares de nuestro país, previo visto bueno otorgado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac), del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado.
8. Se aprobó la Ley número 21.569 para ADICIÓN DE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 46 DE LA LEY N.º 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986, Y SUS REFORMAS. Para que se lea Artículo 46- [...]Previa autorización de su Junta Directiva, el Banhvi podrá destinar recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi) para establecer convenios con las municipalidades, grupos organizados y/o empresas desarrolladoras, en casos donde se requiera intervenir con demoliciones para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, o viviendas que hayan sido declaradas en estado de emergencia, insalubre o inhabitable.
9. Se aprobó la Ley número 20343, para la REFORMA DEL ARTÍCULO NÚMERO 50 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), LEY N.º 7052, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS POR EMERGENCIAS.
10. Entra en funcionamiento el Sistema de Seguimiento de Gestión, Control y Evaluación (SIGECE) para fomentar una cultura de cumplimiento y seguimiento institucional

**c) Refiérase al estado de la autoevaluación del sistema de control interno institucional o de la unidad al inicio y al final de su gestión**

De acuerdo con el informe de resultados de autoevaluación de control interno realizado por la Unidad de Planificación al inicio de mi gestión las medidas mínimas de control se encontraban con un cumplimiento de un 98%, para el periodo 2021, se ha determinado que en su mayoría las medidas mínimas de control se están cumpliendo; siendo el promedio a nivel Institucional de un 93,3%. Asimismo, para aquellas medidas mínimas de control que se cumplen parcialmente o no se cumplen, se ha propuesto el respectivo plan de acción.

El mejoramiento continuo del control interno ha sido uno de los temas de atención por parte de la Junta Directiva, Auditoría Interna y la Administración, a lo largo del periodo de mi ejercicio como Directora del BANHVI.

**d) Indique las acciones emprendidas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional o de la unidad, al menos durante el último año o por el período de su gestión, en caso de que este sea menor a un año**

- 1- Al cierre del periodo como integrante de la Junta Directiva el proyecto implementación de la gestión por procesos se ha concluido, lo cual lo convierte en un elemento relevante que permitirá mejorar y perfeccionar el sistema de control interno institucional, al identificar con detalle dónde ubicar y cómo documentar las medidas de control para cada proceso.
- 2- Las prácticas de Gobierno Corporativo en el BANHVI contribuyeron a incrementar la productividad y la adecuada administración, así como a mejorar en la prevención de conflictos de interés, en transparencia, rendición de cuentas, servicio al cliente y la gestión de riesgos en los aspectos formales del Banco, así como la asignación de funciones y responsabilidades, todo lo cual facilitó el control de las operaciones y el proceso de toma de decisiones por parte de la Junta Directiva, del equipo gerencial y del personal
- 3- Desarrollo desde el inicio del período de un proceso de seguimiento a través de un informe trimestral que se presenta a la SUGEF, mediante el cual se genera un seguimiento detallado de las Recomendaciones de Auditoría Interna pendientes a la fecha, lo que ha permitido un porcentaje de crecimiento en la atención de las mismas. A través de dicho informe también se lleva el control de cumplimiento de los acuerdos de Junta Directiva.

**e) Refiérase a los principales logros alcanzados durante su gestión de conformidad con la planificación institucional o de la unidad a su cargo**

En términos cuantitativos, durante mi gestión como integrante de la Junta Directiva del BANHVI se formalizaron un total de 46.112 Bonos Familiares de Vivienda por ₡440.063 millones de colones (a partir del 01/07/2018 y con corte al 30/04/2022). Esto significó un promedio de aproximadamente 12.000 subsidios anuales, lo cual es congruente con lo establecido para el BANHVI en el Plan Nacional de Desarrollo y en la planificación propia de la organización.

En términos cualitativos en dicho periodo se cumplió con el objetivo de mejorar la calidad de los proyectos de vivienda y los mecanismos para escogencia de beneficiarios, así buscar una mejor ubicación geográfica o localización de las urbanizaciones y viviendas finanzas y el diseño de proyectos y con ello evitar el desarraigo y mejorar los entornos, aspectos de vialidad y en general calidad de vida, de quienes reciben el subsidio habitacional.

Entre los años 2021 y 2022, la Junta Directiva participó en la elaboración del Marco Estratégico que contiene las ideas rectoras (misión, visión, valores), lineamientos estratégicos y objetivos generales del documento final del Plan Estratégico para el período del 2022 a 2025, el cual definió objetivos estratégicos con los cuales se ha trabajado a lo largo del periodo, a saber:

1. Lograr un crecimiento económico y financiero de la entidad que permita seguir cumpliendo el fin para el cual fue creada.
2. Mejorar la calidad y ampliar la cobertura de los productos y servicios financieros.
3. Mejorar los Procesos de Gestión Institucional para aumentar la eficiencia y efectividad en la gestión organizacional.
4. Mejorar la cultura organizacional y fortalecer las competencias del personal.

5. Mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional para la gestión de riesgos.
6. Desarrollar una estrategia de modernización tecnológica y de digitalización de procesos, que permitan la continuidad de operaciones, la suficiencia de la infraestructura, la seguridad y el control de la información, así como el soporte a la estrategia organizacional según las prioridades establecidas en el plan estratégico institucional.
7. Promover la mejora continua de los procesos de gestión, seguimiento y control para asegurar la calidad de la inversión de los recursos gestionados.

Ejecución del Plan Estratégico Institucional 2016-2021: en cumplimiento con la estrategia de implementación del PEI 2016-2021 y de las políticas institucionales para medir el nivel de avance y cumplimiento de los objetivos trazados de planes estratégicos y planes operativos; se determinó a diciembre 2022 un cumplimiento del global de los objetivos trazados de un 81,9%.

**f) Indique el estado de los proyectos más relevantes en el ámbito institucional o de la unidad ejecutora a su cargo, existentes al inicio de su gestión y de los que deja pendientes de concluir**

Proyectos relevantes existentes al inicio de mi gestión:

- Necesidad de renovación de equipo gerencial. Se nombraron los cargos de Gerente General y Subgerente de Operaciones, está pendiente el nombramiento de Subgerente financiero, pues se había nombrado, pero la persona renunció.
- Establecer claramente y ejecutar el superávit específico de fondos en el BANHVI. Se trabajó en ejecutar todos los recursos disponibles y en utilizar el superávit específico.
- Aprobación de un nuevo Plan Estratégico Institucional. Se aprobó el Marco Estratégico que contiene las ideas rectoras (misión, visión, valores), lineamientos estratégicos y objetivos generales del documento final del Plan Estratégico para el periodo del 2022 a 2025, el cual definió objetivos estratégicos con los cuales se ha trabajado a lo largo del periodo.

Proyectos pendientes de concluir

- Renovación del denominado “Sistema de Vivienda” informático en el Banco. Se le ha dado un fuerte impulso al proyecto OPTIMUS el cual actualmente está en fase de ejecución.
- Mejoras en el ámbito tecnológico que permitan integración de bases de datos, disminuir flujos de papel, fortalecer seguridad de los sistemas informáticos y establecer todos los controles a sistemas en línea.
- Se deberá concluir y poner en marcha el desarrollo del PEI 2022-2025.
- Definición de nuevas fuentes de financiamiento para el desarrollo de vivienda para todos los estratos sociales.

**g) Refiérase a la administración de los recursos financieros asignados a la institución o a la unidad a su cargo durante su gestión**

Los Estados Financieros del BANHVI, reflejan la realidad financiera del Banco, la cual es confirmada por el despacho de Auditores Externos, Despacho Carvajal y Colegiados Contadores Públicos Autorizados, que

realizó la auditoría externa de los estados con corte al mes de diciembre del 2021 y emitió un dictamen limpio, es decir, sin ninguna salvedad.

Información más actualizada, es la presentada en los estados financieros intermedios al cierre del mes de marzo de los corrientes, los cuales muestran que a nivel de activos el Banco tiene un total de ciento setenta y nueve mil seiscientos tres millones ochocientos treinta y nueve mil ciento once colones (¢179.603.839.111), donde se destaca como principal activo la cartera de créditos a las entidades autorizadas, la cual asciende a un total de ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho millones setecientos nueve mil trescientos cuarenta y cinco colones (¢155.438.709.345).

La cartera de créditos, como principal activo del BANHVI, tuvo al cierre de marzo del año en curso, un crecimiento interanual de un 11.8%, situación que de mantenerse en esos niveles estaría superando las expectativas incluidas en la estrategia institucional.

En la contraparte de los activos se encuentra el pasivo y el patrimonio. A nivel de las obligaciones del Banco, el saldo a marzo del 2022 es de sesenta mil quinientos sesenta y cinco millones seiscientos trece mil novecientos cincuenta y dos colones (¢70.565.613.952) y el patrimonio de un total de ciento diecinueve mil treinta y ocho millones doscientos veinticinco mil ciento cincuenta y nueve colones (¢119.038.225.159).

A nivel del resultado financiero, durante el último ejercicio económico que cerró a diciembre del 2021, el BANHVI, registró una utilidad de cinco mil ciento cincuenta y ocho millones setecientos veintitrés mil quinientos ochenta y dos colones (¢5.158.723.582), lo cual comparado con el año 2020 tuvo una disminución de un 44%, lo cual se generó principalmente por el descenso en las tasas de interés que afecta el resultado financiero neto, la disminución de Ingresos extraordinarios por venta de lotes de Fideicomisos que en el periodo anterior incrementaron extraordinariamente los resultados y la disminución de Ingresos operativos por el menor nivel de colocación de recursos FOSUVI – por menores ingresos disponibles – que impacta negativamente en el nivel de Ingresos por Comisión FOSUVI.

En lo que corresponde al Fondo de Subsidio de Vivienda (FOSUVI), al corte de marzo del 2022, se mantienen recursos por un total de ciento cuarenta y un mil ciento treinta y cinco millones de colones (¢141.135.000.000)

Los recursos indicados están distribuidos en los diferentes proyectos aprobados por la Junta Directiva, los cuales se encuentran en fase de construcción o bien en procesos de formalización y entrega. También se consideran dentro de estos recursos, proyectos que no han iniciado sus fases de construcción, pero que ya están aprobados por la Junta Directiva y por tanto requieren de su respaldo presupuestario, así como los recursos comprometidos en casos individuales de bono familiar de vivienda.

Tanto al cierre de diciembre 2020, como a diciembre 2021, al FOSUVI se le realizó una auditoría de estados financieros, la cual logró identificar varias oportunidades de mejora, mismas que están siendo atendidas por la Administración, principalmente aquellas que tienen relación con el cierre de las líneas de crédito.

De la información preparada y presentada por la Administración, conocida y analizada por esta servidora en las sesiones tanto del Comité de Auditoría como en la Junta Directiva, se considera que la misma refleja la realidad financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda, no obstante, es de suma importancia que la Administración continúe atendiendo de manera constante los señalamientos de las Auditorías Externas.

**h) Si lo estima necesario, brinde algunas sugerencias para la buena marcha de la institución o de la unidad a su cargo**

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizar una gestión constante y con más agresividad para atender las recomendaciones de las auditorías, tanto de la interna como de las externas, las cuales vienen a mejorar el sistema de control interno del Banco.</li> <li>2. Establecer como parte de las funciones del BANHVI una mayor atención del aspecto humano en el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda. Dar un valor agregado a la entrega de subsidio mediante un acompañamiento más cercano a los beneficiarios por medio de información y capacitación. Para ello se pueden otorgar recursos adicionales a los proyectos de tal forma que desde el principio de la idea de un proyecto hasta su entrega, las familias estén completamente enteradas de sus derechos, deberes y de la marcha y dificultades que puedan darse en el proyecto.</li> <li>3. El BANHVI debe completar y poner en funcionamiento a la mayor brevedad posible el Modelo de Gestión Procesos y analizar las cargas de trabajo en aras de una mejora de la calidad del servicio y de la productividad. Eso va de la mano con una mejora en la Gestión de Riesgos, de tal forma que toda la organización tenga conciencia y pueda desarrollarse una cultura de riesgos, la cual actualmente continúa siendo incipiente.</li> </ol>
<p><b>i) Si lo considera necesario, emita algunas observaciones sobre otros asuntos de actualidad que a su criterio la institución o la unidad enfrenta o debería aprovechar</b></p>
<p>Es muy importante trabajar en la búsqueda de recursos de otras fuentes, producto de la reducción del presupuesto FOSUVI, ocasionado por los recortes presupuestarios del año 2020, 2021 y 2022</p>
<p><b>j) Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones que durante su gestión le hubiera girado la Contraloría General de la República</b></p>
<p>En lo que corresponde las disposiciones giradas directamente, a la Junta Directiva, al cierre de mi gestión las mismas han sido atendidas y solo quedan en proceso las de cumplimiento por parte de la Administración Superior.</p>
<p><b>k) Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones que durante su gestión le hubiera girado algún órgano de control externo</b></p>
<p>A la fecha de este informe, no se han recibido por parte de órganos de control externo, recomendaciones que la Junta Directiva debe atender de manera directa.</p>
<p><b>l) Refiérase al estado actual de cumplimiento de las recomendaciones que durante su gestión le hubiera formulado la respectiva Auditoría Interna</b></p>
<p>A la fecha de este informe, las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna dirigidas directamente, a la Junta Directiva fueron atendidas y cuatro de ellas se encuentran en proceso por parte de la administración.</p>

Firma del servidor (a):

---